



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Processo SEI N° 6014.2022/0001393-0

Edital de Chamamento Público 01/SEHAB/2022

ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO DE PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO	3
1. INTRODUÇÃO	3
CAPÍTULO 2 – DEFINIÇÃO DOS LOTES	4
2. DEFINIÇÃO DOS LOTES	4
CAPÍTULO 3 – DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO E DOS PREÇOS REFERENCIAIS	7
3. DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO	7

CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO

1. INTRODUÇÃO

- 1.1 Este ANEXO detalha a composição dos LOTES, visando orientar espacialmente a apresentação dos IMÓVEIS pelos PARTICIPANTES, bem como define os valores máximos por metro quadrado aplicáveis a cada ZONA DE PRECIFICAÇÃO (PREÇO REFERENCIAL) que serão praticados na AQUISIÇÃO, de maneira a balizar as PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO dos PARTICIPANTES do CHAMAMENTO PÚBLICO.
- 1.2 Dessa forma, apresentam-se neste ANEXO as condicionantes que deverão ser observadas pelos PARTICIPANTES no decorrer de todo o processo do CHAMAMENTO PÚBLICO, principalmente na elaboração da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO.
- 1.3 Em complemento à delimitação dos LOTES, apresentam-se as ZONAS DE PRECIFICAÇÃO que compõem cada LOTE e orientam a precificação para AQUISIÇÃO dos IMÓVEIS.
- 1.4 Por fim, apresenta-se tabela informativa dos PREÇOS REFERENCIAIS para cada ZONA DE PRECIFICAÇÃO, cuja observância será obrigatória por parte dos PARTICIPANTES do CHAMAMENTO PÚBLICO.
- 1.5 Vale ainda ressaltar que além dos critérios de precificação, a composição de IMÓVEIS para cada LOTE deverá respeitar as tipologias definidas no ANEXO I deste EDITAL.
- 1.6 A análise de preços dos IMÓVEIS aqui contida foi subsidiada por base de imóveis com tipologia semelhante disponíveis para a transação de venda, resultado de mapeamento realizado por empresa especializada.

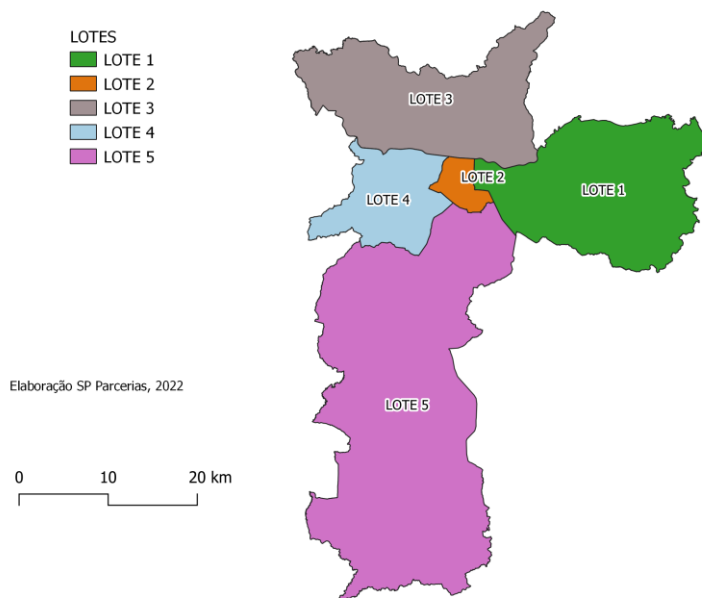
CAPÍTULO 2 – DEFINIÇÃO DOS LOTES

2. DEFINIÇÃO DOS LOTES

- 2.1 Para fins de apresentação dos IMÓVEIS, o município de São Paulo foi organizado em LOTES, de maneira a homogeneizar espacialmente buscas e incentivar competição entre interessados. Foram definidos, assim, 5 (cinco) LOTES, balizados pela divisão político – administrativa do município¹.
- 2.2 Os LOTES foram ainda subdivididos em ZONAS DE PRECIFICAÇÃO, conforme definido no Capítulo 3 – DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO deste ANEXO. A visualização dos referidos LOTES é apresentada na Figura 1.

¹ A divisão do município em 5 regiões (Centro, Norte, Leste, Sul e Oeste) foi elaborada pela então Secretaria Municipal de Planejamento/Sempla, atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento/SMUL, com vistas a atender a necessidades de análises territoriais no plano intraurbano, após a criação dos distritos municipais pela Lei nº10.932/91 (posteriormente alterada pela Lei nº 11.220/92).

Figura 1 - Definição dos Lotes



- 2.3 O LOTE 1 contempla as subprefeituras Aricanduva, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Guaianases, Itaquera, Itaim Paulista, Mooca, Penha, São Miguel, Sapopemba, Vila Maria/Vila Guilherme e Vila Prudente. Por sua vez, no LOTE 1, estão contidos os DISTRITOS: Água Rasa, Aricanduva, Artur Alvim, Belém, Brás, Cangaíba, Carrão, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Guaianases, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Helena, José Bonifácio, Lajeado, Mooca, Pari, Parque do Carmo, Penha, Ponte Rasa, São Lucas, São Mateus, São Miguel, São Rafael, Sapopemba, Tatuapé, Vila Curuçá, Vila Formosa, Vila Jacuí, Vila Matilde e Vila Prudente.
- 2.4 O LOTE 2 contempla a subprefeitura Sé. Por sua vez, no LOTE 2, estão contidos os DISTRITOS: Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé.
- 2.5 O LOTE 3 contempla as subprefeituras Casa Verde, Freguesia do Ó, Jaçanã/Tremembé, Perus, Pirituba/Jaraguá, Santana/Tucuruvi e Vila Maria/Vila Guilherme. Por sua vez, no LOTE 3, estão contidos os DISTRITOS: Anhanguera, Brasilândia, Cachoeirinha, Casa Verde, Freguesia do Ó, Jaçanã, Jaraguá, Limão, Mandaqui, Perus, Pirituba, Santana, São Domingos, Tremembé, Tucuruvi, Vila Guilherme, Vila Maria e Vila Medeiros.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

- 2.6 O LOTE 4 contempla as subprefeituras Butantã, Lapa e Pinheiros. Por sua vez, no LOTE 4, estão contidos os DISTRITOS: Alto de Pinheiros, Barra Funda, Butantã, Itaim Bibi, Jaguará, Jaguaré, Jardim Paulista, Lapa, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, Raposo Tavares, Rio Pequeno, Vila Leopoldina e Vila Sônia.
- 2.7 O LOTE 5 contempla as subprefeituras Campo Limpo, Capela do Socorro, Cidade Ademar, Ipiranga, Jabaquara, M'Boi Mirim, Vila Mariana, Santo Amaro e Parelheiros. Por sua vez, no LOTE 5, estão contidos os DISTRITOS: Campo Belo, Campo Grande, Campo Limpo, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Cursino, Grajaú, Ipiranga, Jabaquara, Jardim Ângela, Jardim São Luís, Marsilac, Moema, Parelheiros, Pedreira, Sacomã, Santo Amaro, Saúde, Socorro, Vila Andrade e Vila Mariana.
- 2.8 Para cada LOTE, almeja-se obter, inicialmente, o LIMITE DO LOTE de 8.000 (oito mil) IMÓVEIS, de modo que o LIMITE DO EDITAL pelo presente CHAMAMENTO seja de 40.000 (quarenta mil) IMÓVEIS.



CAPÍTULO 3 – DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO E DOS PREÇOS REFERENCIAIS

3. DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO

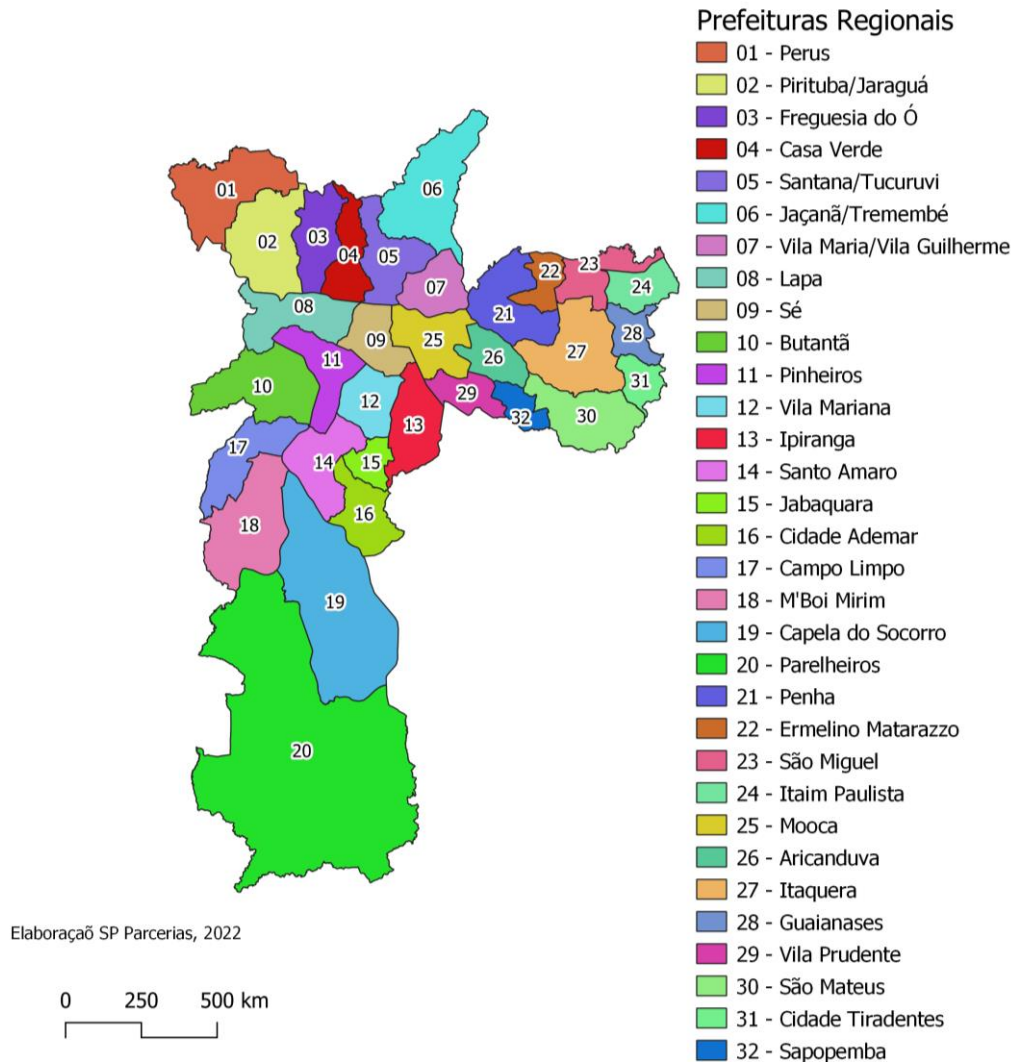
- 3.1 Com objetivo de capturar potenciais diferenças no âmbito dos LOTES, a precificação foi definida por ZONA DE PRECIFICAÇÃO, visando manter os PREÇOS REFERENCIAIS em linha com as possíveis heterogeneidades espaciais urbanas que impactam os valores praticados pelo mercado imobiliário.
- 3.2 Considerou-se que cada subprefeitura² corresponde a uma ZONA DE PRECIFICAÇÃO, conforme a divisão do município em 32 (trinta e duas) subprefeituras - Aricanduva, Butantã, Campo Limpo, Capela do Socorro, Casa Verde, Cidade Ademar, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Freguesia/Brasilândia, Guaianases, Ipiranga, Itaim Paulista, Itaquera, Jabaquara, Jaçanã/Tremembé, Lapa, M'boi Mirim, Mooca, Parelheiros, Penha, Perus, Pinheiros, Pirituba/Jaraguá, Santana/Tucuruvi, Santo Amaro, São Mateus, São Miguel Paulista, Sapopemba, Sé, Vila Maria/Vila Guilherme, Vila Mariana e Vila Prudente. A divisão em questão está ilustrada na Figura 2.

²As subprefeituras foram criadas mediante a Lei nº 13.339/2002. Seus limites foram estabelecidos de forma a não comprometer a divisão distrital do município, permitindo assim a agregação de dados também para cada uma dessas unidades político-administrativas.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

Figura 2 - Definição das ZONAS DE PRECIFICAÇÃO



- 3.3 O PREÇO REFERENCIAL consiste no preço/m² de AQUISIÇÃO estimado para a ZONA DE PRECIFICAÇÃO em questão.
- 3.4 Conclui-se, que o VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL consiste na multiplicação da ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL de cada IMÓVEL por, no máximo, seu respectivo PREÇO REFERENCIAL. Assim, O VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL máximo, no âmbito deste CHAMAMENTO PÚBLICO, não pode ultrapassar o VALOR INDIVIDUAL LIMITE, e o preço/m² deve ser igual ou menor que os PREÇOS REFERENCIAIS, conforme localização de cada IMÓVEL em sua respectiva ZONA DE PRECIFICAÇÃO.

3.4.1 O cálculo descrito no item 3.4 consiste no valor máximo para a AQUISIÇÃO do IMÓVEL, o qual poderá ser menor caso assim definido pelos PARTICIPANTES.

3.5 Os PREÇOS REFERENCIAIS relativos à cada ZONA DE PRECIFICAÇÃO são apresentados na Tabela 1.

Tabela 1 - Definição dos PREÇOS REFERENCIAIS por ZONA DE PRECIFICAÇÃO

ZONA DE PRECIFICAÇÃO (Subprefeitura)	PREÇO REFERENCIAL (R\$)
Aricanduva	5.625
Butantã	3.909
Campo Limpo	3.899
Capela do Socorro	3.865
Casa Verde	5.625
Cidade Ademar	5.309
Cidade Tiradentes	5.625
Ermelino Matarazzo	5.625
Freguesia do Ó	5.625
Guaianases	4.350
Ipiranga	4.821
Itaim Paulista	4.303
Itaquera	4.692
Jabaquara	5.132
Jaçanã/Tremembé	5.625
Lapa	4.805
M'Boi Mirim	5.625
Mooca	5.068
Parelheiros	5.625
Penha	5.105
Perus	3.803
Pinheiros	5.625
Pirituba/Jaraguá	5.390
Santana/Tucuruvi	5.625
Santo Amaro	4.890
São Mateus	4.116
São Miguel Paulista	4.520
Sapopemba	4.018
Sé	5.625
Vila Maria/Vila Guilherme	5.625
Vila Mariana	4.289
Vila Prudente	5.625



PREFEITURA DE SÃO PAULO

João Siqueira de Farias

Secretário Municipal de Habitação

Alexsandro Peixe Campos

Presidente da COHAB-SP